

التطبيقات المصرفية لصكوك الاستثمار

(دورة الصكوك)

الاسكندرية 5 – 6 يوليو 2008م

إعداد

د.أحمد محي الدين أحمد

مقدمة :

إحدى أهم العقبات التي تواجه العمل المصرفي الإسلامي : -

الآلـــــــية المصرفـــــــية

- التخلي عن السيولة
- استثمار مدخراتهم
- الاطمئنان إلى التسييل عند الحاجة
- وفق أسعار السوق

عادلة

مناسبة

العقبات التي تواجه العمل المصرفي الإسلامي :

تتكرس هذه العقبة في ظل :

- غياب التنظيم الملائم للأدوات المالية الإسلامية.
- إمكانية تنميطها بشكل يسهل عمليات التداول وتحديد الأسعار.
- ضبط طرق المراقبة والإفصاح.

الأمر يتطلب



تحويل الصيغ الإسلامية من قوالب تقليدية إلى وسائل حديثة

تفي بمتطلبات التعامل المعاصر

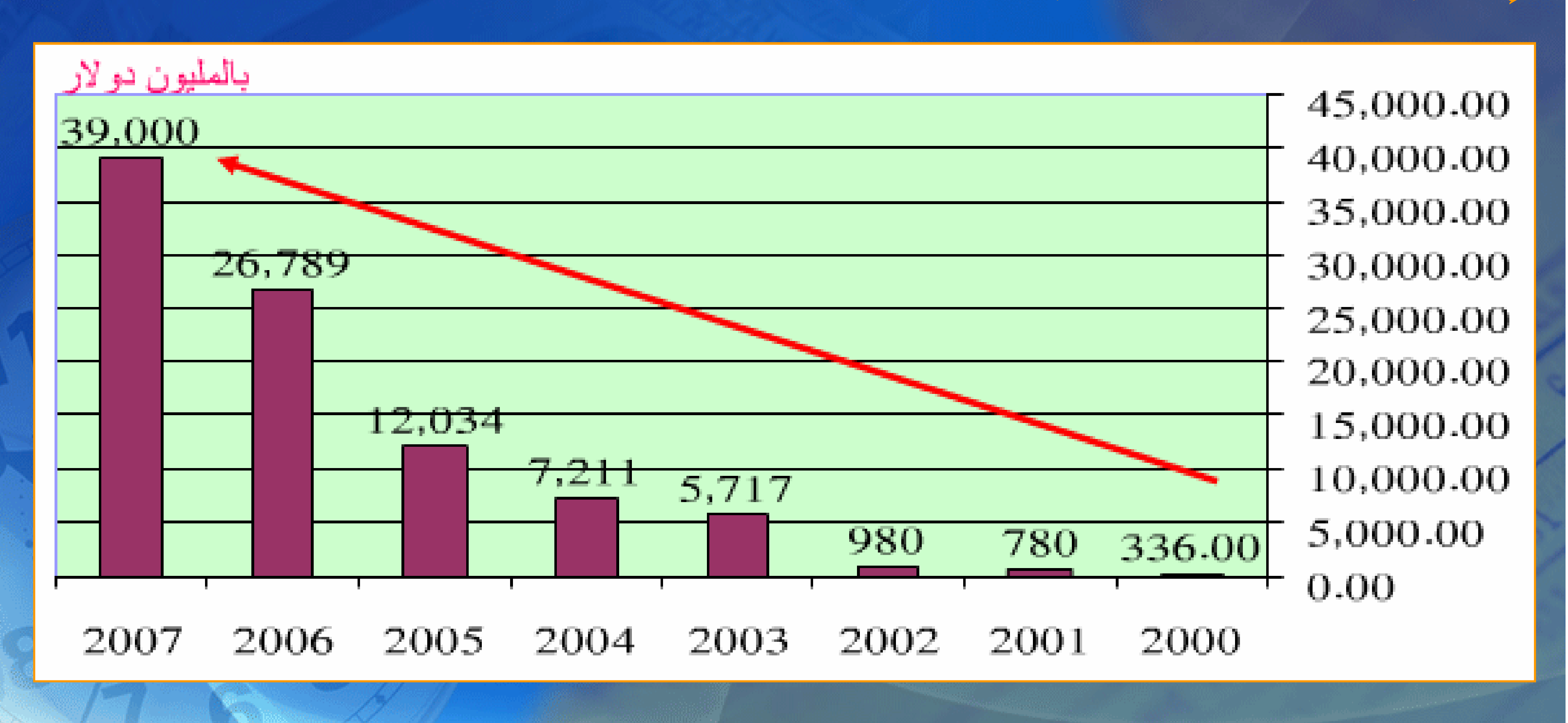
تحافظ على الضوابط الشرعية والأحكام الفقهية

أرقام وإحصاءات

40 مليار دولار	إصدار الصكوك الإسلامية خلال الثلاث سنوات الماضية
3 تريليونات دولار	توقعات حجم إصدار الصكوك الإسلامية بحلول عام 2015م.
%81	نسبة إصدارات الصكوك الإسلامية في دول الخليج من إجمالي إصداراتها
300 مليار دولار	نمو الأصول المتوافقة مع الشريعة الإسلامية عبر العشرين عاماً الماضية
9 مليار دولار	توقعات حجم الصكوك الإسلامية في منطقة الخليج للعام 2008م
3.5 مليار دولار	صكوك موانئ دبي العالمية من أكبر الإصدارات خلال العام الماضي
1.6 مليار دولار	صكوك مطار جبل علي الدولي
3 مليار ريال	أول صكوك إسلامية في السوق السعودي المحلي شركة سابك السعودية
152 مليون دولار	صكوك مشروع درة البحرين العقاري

سوق الصكوك وأهم اللاعبين فيه :

حققت الصكوك الإسلامية منذ بداية ظهورها عام 2000م في ماليزيا بإصدار لم يتجاوز 336 مليون دولار إلى اليوم نسبة نمو تجاوزت 84٪ حيث بلغت إصداراتها 39 مليار دولار .

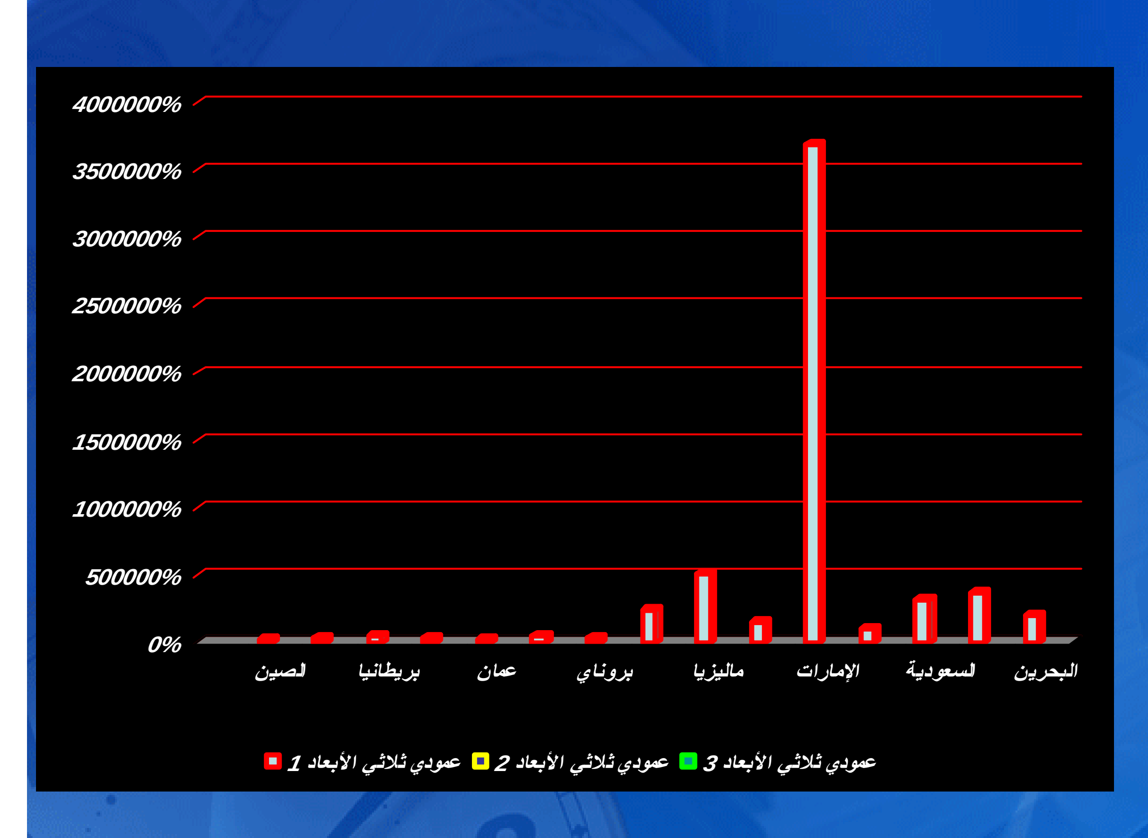


سوق الصكوك وأهم اللاعبين فيه :

الدولة	نسبة الصكوك
ماليــــزيا	٪63
الإمــــارات	٪23
الســعودية	٪5
البحــرين	٪2
الكويـــت	٪2
قطـــــر	٪2
باكســتان	٪1
أخـــرى	٪2

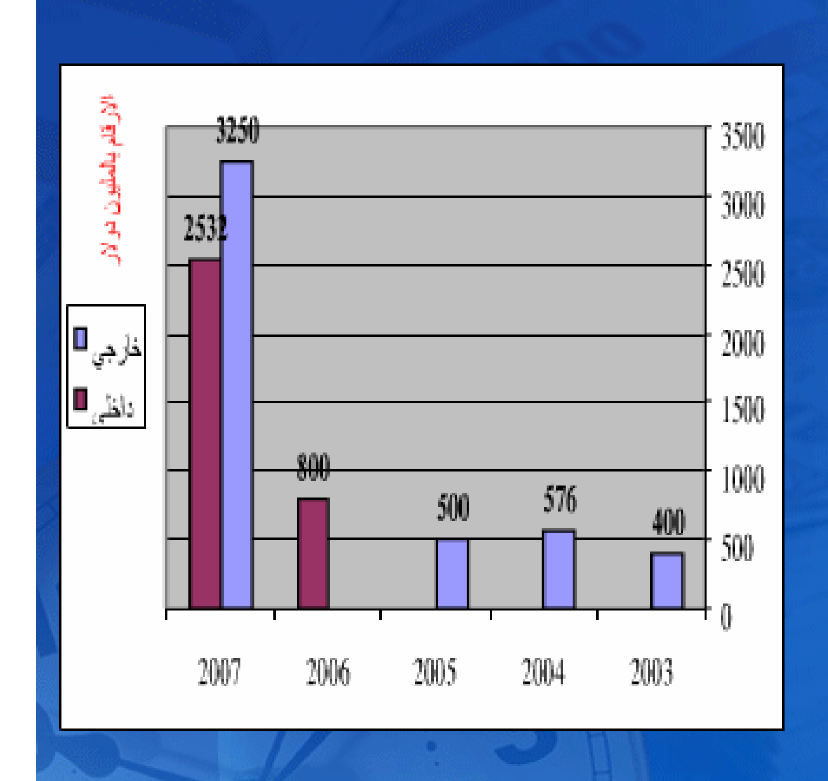


إصدارات الصكوك عام 2008/2007



الدولة	نسبة الصكوك
البحــــرين	1950
الكـــويت	3661.4
السعـــودية	3101
قطــــــــر	975.4
الإمــــارات	36848.7
باكستـــــان	1467.74
ماليزيــــا	5001.86
أندونيسيا	2381.43
برونــــأي	345.5
اليابـــــان	400
عمـــــان	200
الســـودان	330
بريطانيـــا	500
تايـــلند	337.18
الصيـــــن	200
المجمــــوع	57700.2

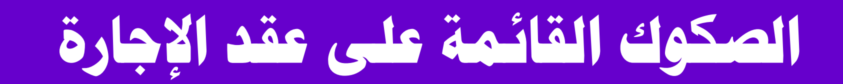
إصدار الصكوك في المملكة العربية السعودية :



2004	تأجير	160
2004	هانكو	26
2004	منشئات	390
2005	البنك الإسلامي للتنمية	500
2007	دار الأركان	1600
2007	شركة سعد	650
داخلي		
2006	سابك	800
2007	سابك	2133
2007	الكهرباء	133
2007	BNP	266



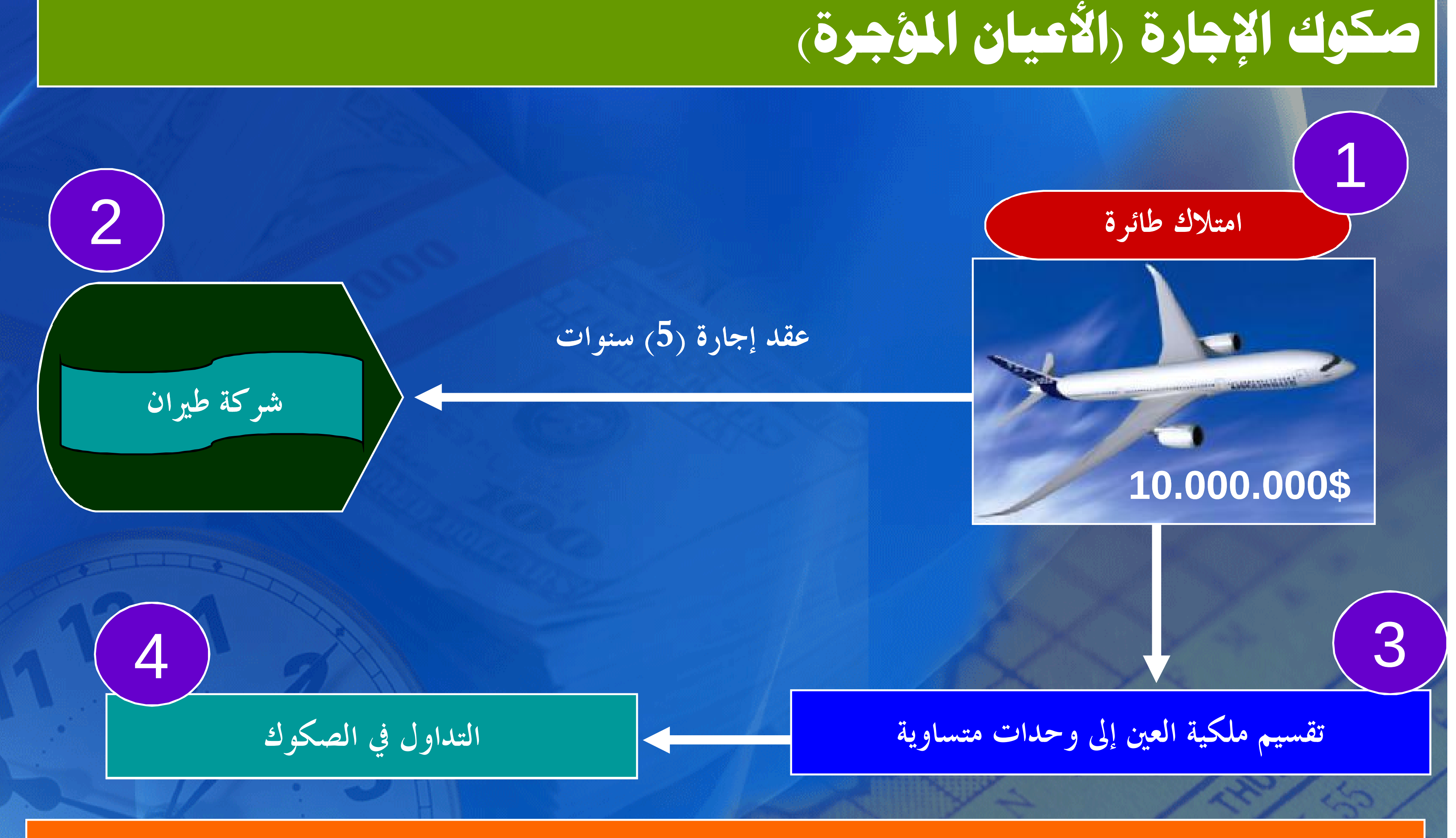
النموذج (1)
إصدار صكوك التمويلات الإسلامية
(الإجارة ـ الاستصناع ـ السلم)
9





حق مالك العين المؤجرة في بيعها

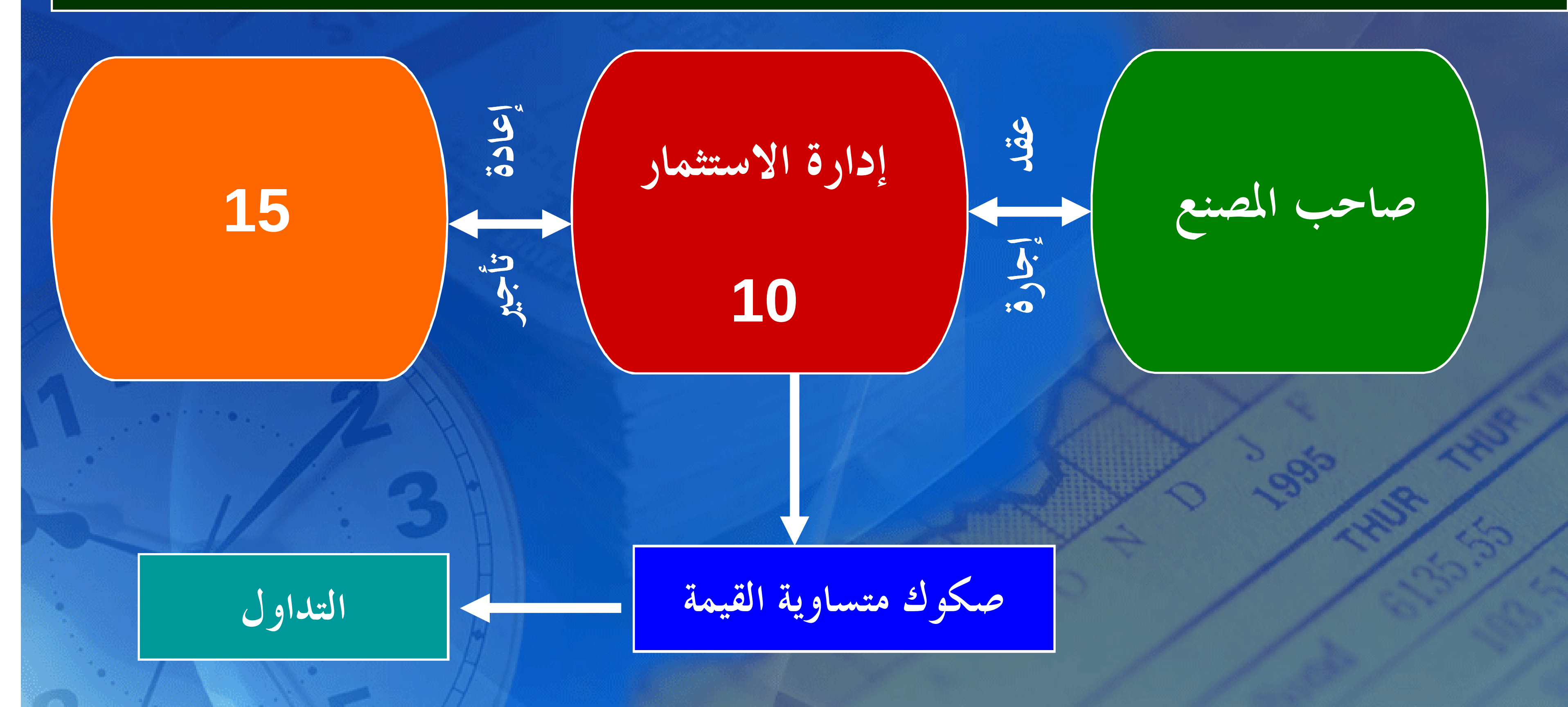
حق المستأجر في إعادة إجارة لاعين المستأجرة بأجرة (أعلى/مماثلة/أقل)

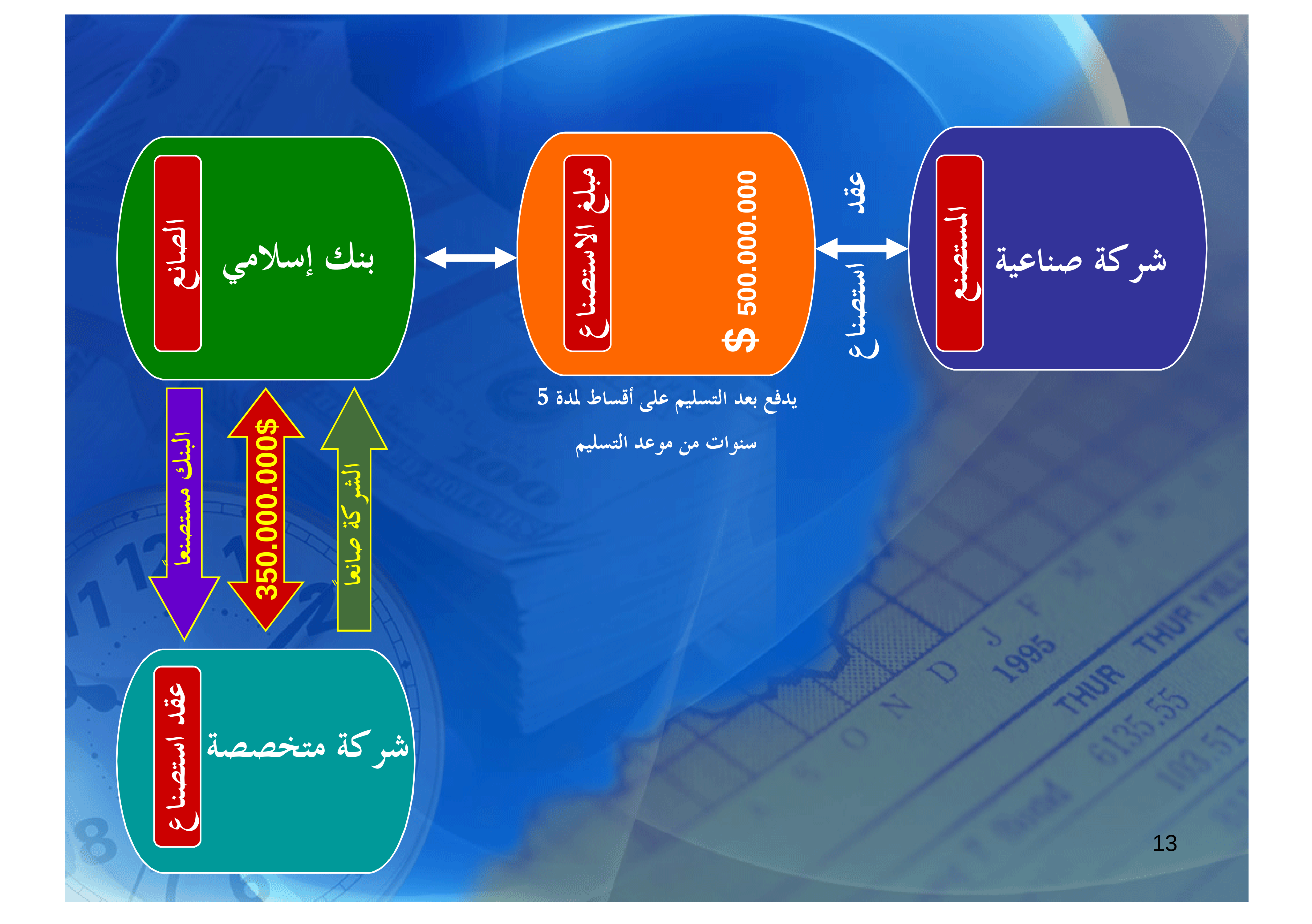


صكوك الإجارة (الأعيان المؤجرة)
1
امتلاك طائرة
10.000.000$
2
شركة طيران
عقد إجارة (5) سنوات
3
تقسيم ملكية العين إلى وحدات متساوية
4
التداول في الصكوك
وجود جهة تدير الاستثمار من حيث تعهد الاكتتاب، تحصيل الأجرة، المقاصة في البيع والشراء، الصيانة، التأمين ، التصرف في العين بعد إنتهاء مدة التأجير.

صكوك الإجارة (إعادة التأجير

- الجهة المؤجرة لا تملك العين.
- بل قامت باستئجار العين.





شركة صناعية
المستصنع
عقد استصناع
$ 500.000.000
مبلغ الاستصناع
يدفع بعد التسليم على أقساط لمدة 5
سنوات من موعد التسليم
بنك إسلامي
الصانع
البنك مستصنعاً
350.000.000$
الشركة صانعاً
شركة متخصصة
عقد استصناع

تداول صكوك عقد الاستصناع



عدد الشهادات	350 ألف
مـــدة الاكتتاب	6 سنوات
الســـند الأسمي	10 دولار
كل سند شريك في الربح المتوقع هو 150 مليون دولار	

الأدوات المالية القائمة على عقد السلم :

عقد السلم هو نوع من البيوع التي يـتم فيهـا التعاقـد علـى بيـع سلعة مؤجلة التسليم بثمن معجل مسلم في مجلس العقد :

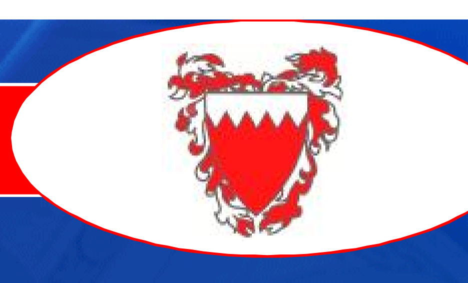
- ❑ تسليم رأس مال السلم في مجلس العقد.
- ❑ أن يكون المسلم فيه دينا موصوفاً في الذمة.
- ❑ أن يكون المسلم في مؤجلاً إلى أجل معلوم.
- ❑ أن يكون المسلم فيه معلوم القدر والصفات تام الوجود عن حول الأجل.

الأدوات المالية القائمة على عقد السلم :

إن السلم ليس مقصوراً على الزرع والتمر وفي المطعومات فقط ولكنه جائر في كل ما أمكن ضبطه بصفة، كما أنه لا يشترط أن يكون البائع لسلعة السلم منتجاً لها، وهذا يتيح استعمال عقد السلم في تمويل التجارة الدولية بسلع استراتيجية كالبترول مثلاً والتي قد ينتهي أجل التمويل فيها بطرف الأجل.

إن المانع الفقهي الأساسي من توريق عقود السلم وتداولها بين المستثمرين هو (منع التصرف فيه قبل قبضه).


النموذج (2)
صكوك حكومة دولة البحرين
17



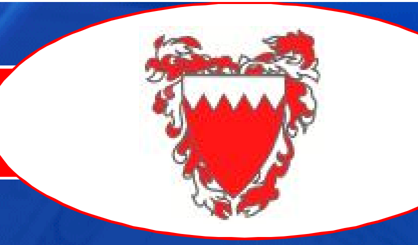
صكوك حكومة دولة البحرين

صكوك الضمان :

تضمن حكومة البحرين هذه الصكوك ضماناً مباشراً وغير مشروط ، وذلك بتعهدها بإعادة شراء الجزء المبيع من أصولها في شركة ألمنيوم البحرين عند تاريخ نهاية الاصدار بالقيمة الأصلية لهذه الأصول، كما تضمن استمرارية إيجارها لتلك الأًصول طيلة مدة الإصدار المحددة في هذه النشرة.

تاريخ ومدة اصدار وتاريخ الاستحقاق :

سيتم إصدار هذه الصكوك في 10 مارس 1999/ لمدة ثلاثة سنوات ، تنتهي في 10 مارس 2002م



صكوك حكومة دولة البحرين

صكوك التأجير الإسلامية هي أداة مالية تمثل حصة في أصول حكومية (شركة ألمنيوم البحرين) تصدرها حكومة مملكة البحرين بغرض إيجاد مجالات جدية لاستثمار فائض الموارد المالية في المجتمع ولتمويل الانفاق الرأسمالي لمشروع التنمية المختلفة، وتقوم البحرين بموجب هذا الاصدار بطرح ما يعادل قيمته من ملكيتها في شركة المنيوم البحرين على المستثمرين لتملكه وإعادة استئجاره من المالكين بعائد تأجير موضح أدناه بموجب عقد إجارة منتهية بالتمليك بحيث تعد حكومة دولة البحرين بإعادة شراء ذلك الجزء من الأصول في نهاية مدة الإصدار بالقيمة الأصلية تعد حكومة دولة البحرين بإعادة شراء ذلك الجزء من الأصول في نهاية مدة الإصدار بالقيمة الأصلية لقيمة الاصدار، وتقوم مؤسسة نقد البحرين بإصدار هذه الصكوك نيابة عن حكومة البحرين.



صكوك حكومة دولة البحرين

صكوك الضمان :

دفع عائد تأجير الأصول للصكوك	كل ستة أشهر 10 مارس من كل عام خلال مدة الاصدار
بداية سريان العائد	بداية الإصدار 10 مارس 1999
صرف أول دفعة للتأجير	10 سبتمبر 1999م
سعر الاصدار	%100

السوق الثانوية :

يتم التعامل في الصكوك في السوق الثانوية عن طريق وسطاء مفوضين بذلك في سوق البحرين للأوراق المالية يتم تعينهم لهذا الغرض، أو عن طريق أي من البنوك التجارية العاملة في البحرين

فتوى شرعية بشأن اصدار صكوك التأجير الإسلامية لحكومة دولة البحرين

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله والصلاة على نبينا محمد ، وعلى آله و صحبه

فتوى شرعية
بشأن إصدار
صكوك التأجير الإسلامية
لحكومة دولة البحرين

إطلعت اللجنة الشرعية على بيان ومستندات عملية الإصدار لصكوك التأجير الإسلامية لحكومة دولة البحرين ، من حيث كيفية تطبيقها ، وراجعت العقود والاتفاقيات المتعلقة بها ، ووضعت الترتيب الواجب إتباعه في إجراء التصرفات المطلوبة لتحقيق الضوابط الشرعية العامة في الصكوك وبخاصة ما نص عليه قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن صكوك المقارضة مع مراعاة الأحكام الشرعية للإجارة المنتهية بالتمليك .

وقد إقتضى إصدار هذه الصكوك تأسيس شركة خاصة (محفظة الصكوك الإسلامية) غرضها التملك للموجودات العينية التي تمثلها الصكوك ثم تأجير تلك الموجودات . وتضم الشركة ثلاثة من البنوك الإسلامية بإدارة مؤسسة نقد البحرين . وبعد تملك الشركة حصة معينة من الأصول موضع التأجير بشرائها من الحكومة بالوكالة المخولة إلى وزارة المالية والاقتصاد الوطني تقوم الشركة بتكوين محفظة الصكوك الإسلامية وإيجار تلك الحصة للحكومة بأجرة معلومة تمثل عائد الصكوك ، مع الوعد الملزم من قبل الحكومة بشراء تلك الحصة عند إنتهاء مدة الإجارة بالقيمة الأصلية التي تدفع عند إبرام البيع في نهاية مدة الإصدار .

وقد تحقق مما سبق أن إكتتاب المستثمرين في هذه الصكوك (التي تقوم البنوك الوكيلة بتسويقها نيابة عن جهة الإصدار) يجعل حملة الصكوك مالكين لحصص شائعة في الأصول المؤجرة ، وبذلك يستحقون نصيباً من الأجرة متناسباً مع ملكيتهم الممثلة بما يحملونه من صكوك . وعند إنتهاء مدة الإجارة المتزامنة مع نهاية الإصدار وبيع الحصة للمستأجر تنفيذاً للوعد بالتمليك يسترد حامل الصك قيمته الأصلية .

والجدير بالبيان أن ضمان الجهة المصدرة إسترداد حامل الصك لقيمته الأصلية جائز ، لأنه ناشئ عن الوعد الملتزم به منها لشراء العين المأجورة بتلك القيمة ، وهو من قبيل ضمان الطرف الثالث (وليس

ضمنا من أحد المشاركين أو من مدير الاستثمار) . كما أن تحديد عائد الصك ذاتي ضمن مكونات الأجرة والمراعى في تقديرها تغطية المصاريف الواجبة على المؤجر كالصيانة الأساسية والتأمين ،

وفي ضوء ما سبق تقرر اللجنة مشروعية الاستثمار في هذه الصكوك الهادفة إلى تحقيق المصلحة العامة في إقامة وإدارة المرافق والمشاريع النافعة ، وتسهم في التنمية وإدارة الموارد ؛ كما تحقق مصلحة المستثمرين بإتاحة الفرص الجيدة المأمونة لاستثمار مدخراتهم والحصول على عائد حلال ، مع التمكن من تسييل هذه الاستثمارات بتداولها في السوق الثانوية ، لتوافر الضوابط الشرعية للتداول الحر لها مع الاستئناس بالتقويم الملحق عنها .

والحمد لله الذي تتم بنعمته الصالحات .

مكة المكرمة 19 شوال 1419 هـ الموافق 5 شباط (فبراير) 1999م

أعضاء اللجنة

فضيلة الشيخ عبدالله بن سليمان المنيع

فضيلة الشيخ عبد الحسين عصفور

فضيلة الشيخ الدكتور عبد الستار أبو غدة

فضيلة الشيخ محمد تقي العثماني

فتوى شرعية بشأن اصدار صكوك التأجير الإسلامية لحكومة دولة البحرين

عقد البيع

الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد

في يوم الاثنين 25 من شهر ربيع الأول لعام 1424 هجري الموافق 26 من شهر مايو لعـام 2003 ميلادي .

لدى ....بمكتب التوثيق بمملكة البحرين .

بحضور الشاهدين :

(1)

(2)

الشاهدين الحائزين لكافة الصفات القانونية والمطلوبة والمثبتين لشخصية الحاضرين بعد، أبرم هذا العقد بين كل من :

1 حكومة مملكة البحرين بصفتها المالك الأصلي وتمثلها مؤسسة نقد البحرين بصفتها وكيلاً عنها بموجب الوكالة الصادرة عن وزير المالية والاقتصاد الوطني بتاريخ ....ربيع الأول لعام 1424هـ الموافق ....مايو لعام 2003 م ويشار إليه فيما بعد بـ الطرف الأول.

2- شركة إن إم سي صكوك البحرين 1 ش.م.ب (مقفلة) ويمثلها مركز إدارة السيولة المالية ، ص.ب. 11567 ، المنامة البحرين ، وذلك بموجب اتفاقية الوكالة المؤرخة في ....2003 م ، والمصدقة لدى كاتب العدل بسجل رقم ....ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني .

وطلبا مني توثيق العقد الآتي نصه :

<u>تمهيد :</u>

حيث أن الطرف الأول هو المالك الوحيد للعقار للأصول المتمثلة في مجمع السلمانية الطبي والمسجل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري رقم المقدمة .... ورقم التسجيل .... والكائن بالمنامة والمبينة في المرفق مع هذا العقد بكل مبانيه وتجهيزاته ومعداته (الأصول) والمبينة في المرفق الثالثة في المنامة ويقر أن هذه الأصول غير مرهونة أو محجوزة أو متنازع عليها كما يقر بأنه قد حصل على كافة الأذونات اللازمة التي يتطلبها القانون بشأن البيع محل هذا العقد وحيث أن

~~الطرف الثاني قد أبدى استعداده ورغبته في شراء تلك الأصول من الطرف الأول~~ ... برضا واختيار كل من الطرفين على ما يلي :

1- يعتبر التمهيد أعلاه ، والمرفق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له فيما لا يتعارض مع أحكامه .

2- باع الطرف الأول للطرف الثاني الأصول المبينة أعلاه .

3- قبل الطرف الثاني شراء تلك الأصول ، بحالتها بالصفة والهيئة الحالية .

4- تم تحديد ثمن البيع بين الطرفين بمبلغ 250,000,000 دولار أمريكي (مائتين وخمسون مليون دولار أمريكي) .

5- يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل ثمن البيع في حساب الطرف الأول رقم :

Citibank NA New York
Swift : CITIUS 33
F/O Gulf International Bank ,Bahrain
Swift : GULFBHBM
Account No : 36001371
Account : Bahrain Monetary Agency , Bahrain
Swift : BMAGBHBM
132662-Account No : BAH
-USD- 241001

وفي زمن أقصاه 15 يوم من تاريخ هذا العقد ، ويعتبر هذا العقد لاغياً إن لم يتم سداد المبلغ كاملاً حتى نهاية هذين الأسبوعين .

6- يقر الطرف الأول أن العين المبيعة خالية من العيوب وأنها طبق المواصفات والصلاحية التامة ، كما يقر بأنه مالك العين بكاملها .

7- يقر الطرف الثاني أنه قد تسلم العين المبيعة سليمة من العيوب ، وأنه قد قبلها حسب هيئتها ومواصفاتها ، ولا يحق له الرجوع على الطرف الأول بأي ضمان أو تعويض .

8- يتعهد الطرفان بإتمام إجراءات هذا البيع .

9- يخضع هذا العقد من جميع النواحي لقانون مملكة البحرين دون الإخلال بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء .

المفوض بالتوقيع	المفوض بالتوقيع
الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم: [illegible]	الاسم: [illegible]
الصفة: [illegible] مؤسسة نقد البحرين	الصفة: رئيس مجلس الإدارة
الشاهد الأول	الشاهد الثاني

وبما ذكر تحرر هذا العقد [illegible] نسخة موقعة من [illegible]

[illegible]


النـموذج (3)
صكوك الاستثمار الحكومية جمهورية السودان
23



آلية عمل الصكوك :

تقوم هذه الآلية على ثلاثة أطراف هم : ـ

اولاً : المستثمرون (أرباب المال).

ثانياً : الشركة (المضارب).

ثالثاً : الوزارة وهي الجهة الطالبة للتمويل .

صكوك الاستثمار الحكومية السودان

تقوم العلاقة بين المستثمرين والشركة على أساس عقد المضاربة الشرعي، وبين الوزارة والمضارب على عقد الإجارة والمرابحة :

1. تدعو الشركة المستثمرين للاكتتاب في الصندوق لآجال معينة وبقيم محددة للصكوك وتصدر الشركة لكل مستثمر صكوكاً بقيمة استثماره.
2. يتم الاستثمار في الصندوق على أساس المضاربة المقيدة ويخضع لجميع ضوابطها الشرعية بحيث يكون التعامل مع الدولة فقط.
3. تنشئ الشركة الصندوق ويوضع تحت إدارتها بصفتها المضارب (المدير).
4. لا يجوز لرب المال سحب رأسماله أو أي جزء منه قبل تاريخ الاستحقاق وله حق تداوله في السوق.
5. يمثل الصك بعد استثماره موجودات قائمة وحقيقية مكونة من عقد الإجارة.
6. يتحدد الربح على استثمارات الصندوق بمجموع عوائد عقوده الاستثمارية ويتم توزيع صافي الأرباح بين المضارب ورب المال بنسبة 92٪ لرب المال و8٪ للمضارب.

صكوك الاستثمار الحكومية السودان

الوفاء بالالتزامات :

تلتزم حكومة السودان ممثلة في وزارة المالية والاقتصاد الوطني بالوفاء بالتزاماتها الناشئة عن اصدار هذه الصكوك أو ضماناتها في تواريخ استحقاقها وتفوض بنك السودان تفويضاً غير مشروط وغير قابل للنقض بخصم الاستحقاقات في تواريخها من حساب وزارة المالية لدى بنك السودان دون الرجوع إليها.

زكاة الصكوك :

لا تقوم الشركة بإخراج زكاة الصكوك ولكن على المستثمرين إخراج زكاة أموالهم عن هذه الصكوك بأنفسهم.

الهدف من إصدار الصكوك

يتمثل الهدف من إصدار هذه الصكوك في الآتي :

1. إدارة السيولة في الاقتصاد الكلي عبر ما يعرف بعمليات السوق المفتوحة في السيولة قبضاً وبسطاً بأداة مالية إسلامية تكون بدلاً عن الأدوات الربوية السابقة المستخدمة في عمليات السوق المفتوحة.
2. تغطية جزء من العجز في الموازنة العامة للدولة من موارد نقدية حقيقة باستخدام مدخرات الأفراد والمؤسسات المالية بالصيغ الشرعية بدلاً من اللجوء للجهاز المصرفي للتمويل بالعجز.
3. تجميع المدخرات القومية وتشجيع الاستثمار عن طريق الوعي الادخاري بين الجمهور الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة الاستثمار.
4. إيجاد مجالات جديدة للاستثمار بتفعيل الأصول الثابتة التي تملكها الدولة عن طريق البيع والإجارة.

طريقة إصدار الصكوك :

1) يتم إنشاء مضاربة مقيدة لشراء عين محددة من حكومة السودان أو أي مؤسسة من مؤسساتها بغرض استثمارها عن طريق عقد إجارة لمدة محددة (5 سنوات مثلاً) وبيعها بنهاية المدة وفقاً للشروط الآتية :

أ. يملك كل رب مال حصة من العين أعلاه بنسبة مساهمته إلى جملة قيمة شراء العين.

ب . تعرض العين المشتراة للإجارة على الراغبين بما فيهم الحكومة ويتم قبول العرض الأمثل حسب ما يقرره المضارب.

ج . بما أن العين مملوكة للمضاربة فهي تهلك عليها وتكون صيانتها الأساسية على المضاربة، كما أن الصيانة التي تقتضيها عمليات الإجارة تكون على المستأجر وذلك وفق عقد الإجارة المرفق.

د. يشترط في العين التي تعرضها الحكومة للبيع أن تكون قابلة للتداول بين الجمهور بيعها وإجارة بحيث لا تكون سلعة لا تصلح إلا للحكومة.

طريقة إصدار الصكوك :

2) بعد انتهاء مدة الإجارة حسب عقد المضاربة تعرض العين للبيع ويجوز أن تدخل الحكومة في المنافسة لشراء هذه العين، وللمضارب قبول العرض الأمثل.

3) يجوز إدراج صكوك هذه المضاربة في سوق الخرطوم للأوراق المالية لإيجاد سوق ثانوية لها.

4) يجوز للمضارب أن يتحصل على المنفعة مباشرة أو بطرحها في عطاء للراغبين بما فيهم الدولة.

5) عند نهاية المدة تصفى المضاربة وتعود المنفعة للحكومة.

تقرير الهيئة العليا للرقابة الشرعية

تقرير الهيئة العليا للرقابة الشرعية
للجهاز المصرفي والمؤسسات المالية
عن نشرة
صكوك الإستثمار الحكومية

1. الغرض من إصدار هذه الصكوك هو توفير موارد حقيقية لسد العجز في موازنة الحكومة والعلاقة التعاقدية تتم بين ثلاث جهات هي :-

أ) المستثمرون وهم حملة الصكوك (أرباب المال) .
ب) الشركة السودانية للخدمات المالية – المضارب .
ج) وزارة المالية والإقتصاد الوطني صاحبة المشروعات الإستثمارية

العلاقة بين المستثمرين والشركة تقوم على المضاربة الشرعية، كما أن العلاقة بين الشركة (المضارب) والوزارة تبنى على الإستثمار في مشروعات الوزارة بموجب صيغ الإجارة والمرابحة والإستصناع ، بحيث تكون غالب الأصول المكونة لرأس مال المضاربة من الأعيان والمنافع حتى يجوز تداول الصكوك في السوق .

2. نظرت الهيئة العليا في مسودات نشرة الإصدار على مستوى اللجنة ثم بكامل هيئتها ، وأدخلت التعديلات اللازمة على نحو ما هو مبين في محضر اللجنة ومحضر الهيئة . وأعتمدت النشرة الموقعة من قبل الرئيس الهيئة وأمينها ، والمحفوظة لدى الشركة والهيئة

3. أجازت الهيئة العليا نشرة إصدار صكوك الإستثمار الحكومية لموافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية ، وعلى المسئولين في الشركة تقديم تقارير سنوية – وكلما طلبت منهم الهيئة ذلك – للإطمئنان على أن التطبيقات متفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية .

البروفيسور:الصديق محمد الأمين الضرير — رئيس الهيئة
الدكتور:أحمد علي عبدالله — الأمين العام

التاريخ :18 ذو الحجة 1423هـ
19 فبراير 2003م

تقرير هيئة الرقابة الشرعية لشركة السودان للخدمات المالية
عن نشرة إصدار صكوك تملك وإجارة بنك السودان

1) الغرض من إصدار هذه الصكوك هو إصدار أوراق مالية (صكوك) بغرض تمكين بنك السودان من إدارة السيولة وتوفير فرص إستثمارية تحقق ربحاً لحملة هذه الصكوك ، ويتحقق ذلك بتصكيك أصول بنك السودان وعرضها للمستثمرين . والعلاقة التعاقدية تتم بين ثلاث جهات هي :-

أ) المستثمرون وهم حملة الصكوك (أرباب المال) .
ب) شركة السودان للخدمات المالية – الوكيل .
ج) بنك السودان صاحب المشروعات الإستثمارية .

العلاقة بين المستثمرين والشركة تقوم على أساس عقد الوكالة ، كما أن العلاقة بين الشركة (الوكيل) وبنك السودان تبني على أساس عقد شراء الأصل من البنك وإعادة تأجيره له (إجارة العين لمن باعها المجازة من قبل الهيئة العليا للرقابة الشرعية للجهاز المصرفي والمؤسسات المالية على نحو لا يشوبه محظور خاصة ما يعرف "بعكس العينة" .

2) نظرت الهيئة في مسودة نشرة الإصدار بكامل عضويتها ، وأدخلت التعديلات اللازمة على نحو ما هو مبين في محضر الهيئة ، واعتمدت النشرة الموقعة من قبل رئيس الهيئة وأعضائها والمحفوظة لدى الشركة والهيئة .

3) أجازت الهيئة نشرة إصدار صكوك تملك وإجارة بنك السودان لموافقتها لأحكام الشريعة الإسلامية وعلى المسئولين في الشركة تقديم تقارير سنوية – وكلما طلبت منهم الهيئة ذلك – للإطمئنان على أن التطبيقات متفقة مع أحكام الشريعة .

والله المستعان

رئيس الهيئة ....
عضو الهيئة ....
عضو الهيئة ....


النـموذج (4)
تجربة شهادة الإسكان في تركيا
31

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

الحاجة إلى إصدار شهادات الإسكان :

تعاني تركيا كغيرها من الدول النامية من مشكله الإسكان خاصة بالنسبة للطبقات ذات الدخل المنخفض بسبب تزايد معدل النمو السكاني بأكثر من حجم ومدى الخطط الإسكانية ، ولقد تفاقم حجم المشكلة بسبب نقص البنيات الأساسية وندرة الموارد المالية وضعف الضمانات التي يمكن أن تقدمها الطبقات التي هي في أمس الحاجة إلى تمويل مساكنها . ولقد تولد عن هذا الوضع كثير من المشكلات الاجتماعية والمشكلات المتعلقة بصحة البيئة وصحة الأفراد.

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

التفكير في معالجة الفجوة الإسكانية على أسس جديدة قوامها المداخل التالية:

1) استخدام موارد القطاعين العام والخاص.

2) الانتقال من الارتكاز على الجهد الفردي في بناء المساكن إلى الجهد الجماعي.

3) إقامة الإسكان الجماعي على حسب مستوى دخل كل فئة ووضعها الاجتماعي.

4) استغلال الحاجة إلى تملك المساكن بتصميم آليات لزيادة المدخرات الفردية وابتكار أدوات تمويل قصيرة ومتوسطة الأجل.

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

اعتبارا بكل ما سبق إيراده فلقد قامت وزارة الإسكان في تركيا ممثله في (إدارة الإسكان الجماعي والمشاركة الشعبية) بمنطقة (هالكالي) في استانبول بإدخال أداة رأسماليه جديدة خاليه من عنصر الفائدة تسمى (شهادات الإسكان) قابله للتداول وتهدف إلى تشجيع امتلاك المنازل وتحدث في نفس الوقت مدخرات ماليه بحجم اكبر تسهم في زيادة نشاط السوقين الأولية والثانوية

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

الملامح العامة لشهادة الإسكان

بصفة عامة صممت شهادة الإسكان كوسائل لملكية المنازل وكأداة لاستثمار المدخرات.. وفيما يلي أهم الملامح لشهادات الإسكان:

1) إصدار الشهادات أصدرت الشهادات بواسطة " إدارة الإسكان الجماعي والمشاركة الشعبية " وتمثل الشهادة الواحدة الحق في ملكيه متر مربع واحد من شقه في المباني السكنية الآن في منطقة هالكالي (ضواحي استانبول).

2) الشهادات مصدرة (لحاملها) ويمكن تداولها في الأسواق الثانوية.

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

3) تتمتع السندات بقيمه مبدئية (إصداريه) ، يتم إعادة حسابها على أساس دوري شهري بواسطة الإدارة . وتعلن القيمة للجميع في العاشر من كل شهر ، ويعتبر السعر المعلن ساري المفعول من اليوم العاشر للشهر الجاري إلى اليوم العاشر من الشهر الذي يليه . ويبني تقدير القيمة (النقدية) المستحقة على ظروف العرض والطلب (التكلفة) السائدة في قطاع التشييد (وليس على ظروف العرض والطلب في السوق لسندات الإسكان) وهكذا يراد من الثمن الشهري المعلن أن يعكس الظروف الحقيقية للسوق وان يشكل نوعا من " السعر المرجعي " للتعامل التجاري في السوق الثانوية.

4) ويتم صرف الشهادات إلى نقد بواسطة البنوك المصرح لها عند الطلب بمقتضى آخر سعر معلن للسند.

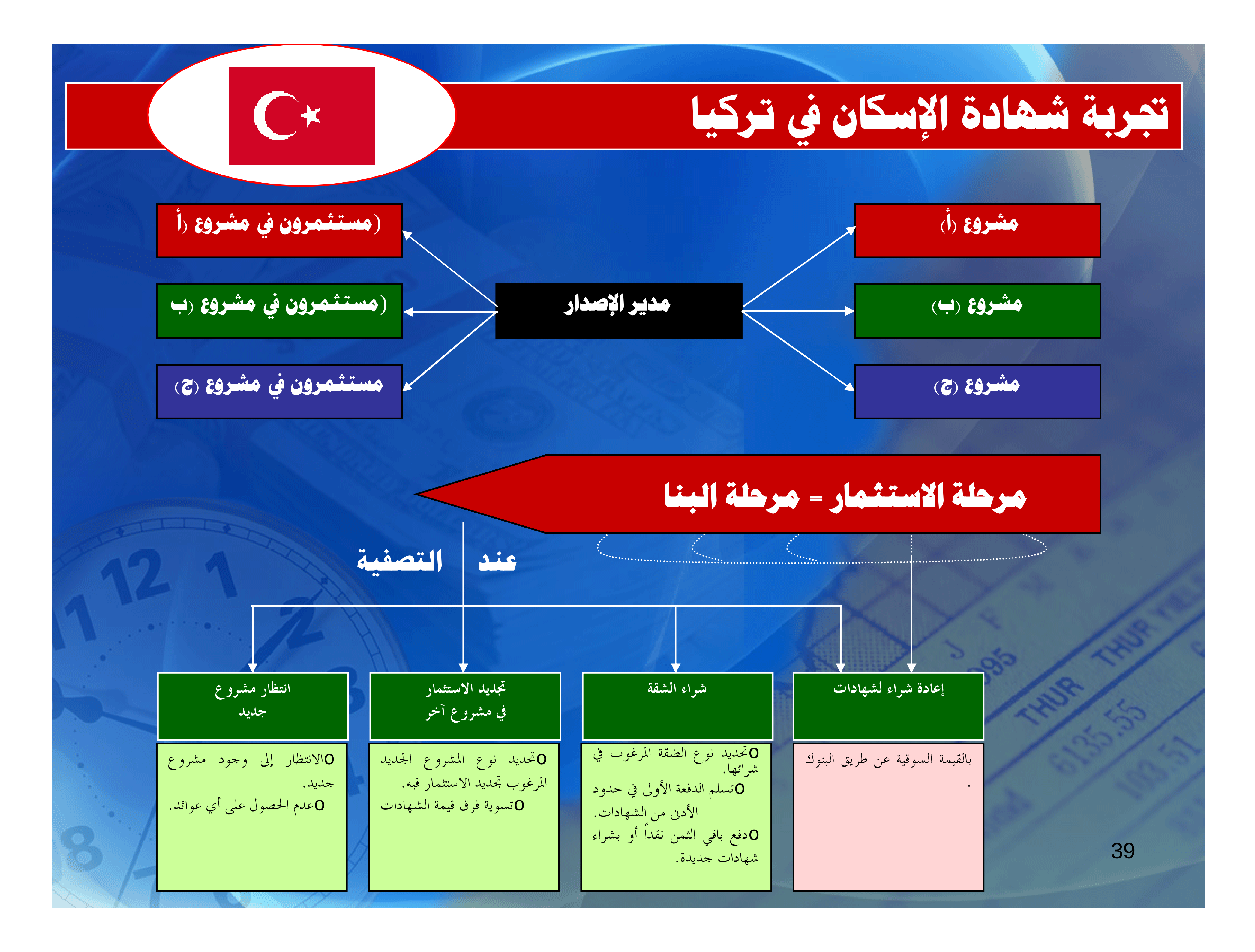
تجربة شهادة الإسكان في تركيا

5) وتتعهد الإدارة بإكمال بناء الوحدات السكنية في غضون (5) سنوات عقب إصدار الشهادة.

6) وعلي حاملي السندات الراغبين في شراء شقة من هذه المباني، أن يجعلوا عدد كافياً من السندات (حاليا 30 سند) مقابله لدفع المبدئي، وأن يدفعوا الحساب المتبقي نقداً أو بواسطة سندات تعادل المبلغ المتبقي تمثل السندات التي أصدرت تملك متر واحد مربع (عن كل سند) من شقة تقدر بأدنى الأثمان (من حيث الواقع) وأتعاب إضافية تبلغ 30٪ ، تدفع إذا ما طلب حامل السندات شقه بخلاف الشقة المقدرة بأدنى الأثمان . وهكذا فان حاملي السندات ، منذ البدء ، لا يعرفون على وجه التحديد أي شقه سيشترون ولكنهم يعرفون أنهم سوف يشترون شقة مقدره بأدنى الأثمان ، وينبغي أن يدفع فوقها أتعاب إضافية ، في حاله شراء شقه أفضل

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

7) تتكفل الإدارة بتسليم الشقة في ظرف سنه من تقديم طلب الشراء . ويمكن لحاملي الأسهم الذين لم يتقدموا بطلب الشراء في ظرف فتره البيع التي أعلنت عنها الإدارة ، أن يستخدموا سنداتهم في ما بعد ، أما في نفس مشروع الإسكان الجماعي ، أو في مشروع آخر ، شريطة أن يساووا الفروقات الناجمة في الأسعار . وأما عن تلك السندات التي لم تستخدم في شراء شقه في نهاية فترة المشروع (أي خمس سنوات) فان الحصيلة (القيمة النقدية التي بلغها السند في نهاية الفترة) فتحتفظ بها الإدارة وتصرف لحامل السندات عن تقديمه لطلبه التالي . وفي نفس الوقت فان الحصيلة لا تكسب عائدا .


تجربة شهادة الإسكان في تركيا
مشروع (أ)
مشروع (ب)
مشروع (ج)
مدير الإصدار
مستثمرون في مشروع (أ)
مستثمرون في مشروع (ب)
مستثمرون في مشروع (ج)
مرحلة الاستثمار - مرحلة البنا
عند
التصفية
إعادة شراء لشهادات
بالقيمة السوقية عن طريق البنوك
.
شراء الشقة
oتحديد نوع الضقة المرغوب في شرائها.
oتسلم الدفعة الأولى في حدود الأدنى من الشهادات.
oدفع باقي الثمن نقداً أو بشراء شهادات جديدة.
تجديد الاستثمار في مشروع آخر
oتحديد نوع المشروع الجديد المرغوب تجديد الاستثمار فيه.
oتسوية فرق قيمة الشهادات
انتظار مشروع جديد
oالانتظار إلى وجود مشروع جديد.
oعدم الحصول على أي عوائد.

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

فتوى ندوة البركة السادسة :

السؤال : إذا اشتريت أرضاً بقصد بناء عمارات للسكن عليها فاشترى بعض الأشخاص حصة فيها (كمتر مثلا) بقصد أن يتحصل على شقه للسكن عند إتمامها ما يلزم من الأمتار أو الحصص فهل يجوز ذلك شرعا ؟

الفتوى : رأى المشاركون أن هذه العملية بهذا الوصف ليس فيها ما يمنع الإقدام عليها وهي سائغة شرعا .

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

الرأي القانوني الذي تقدم به البروفيسور حياتن كرمان كلية علوم الدين جامعة مارمادا ـ اسطنبول :

وحسب رأي البروفسور كارمان فان شهادات (الإسكان) لا تمثل أي نوع من أنواع العقود المعروفة فقهيا ولهذا يجب اعتبارها نوعا جديدا من أنواع العقود ، وعليه تكون الخطوة التالية هي تقييم مدى مشابهة السمات الأساسية لهذا العقد مع متطلبات العقود الأخرى المقبولة . وبإجراء مثل هذه المقارنة يتضح أن هذا العقد (شهادات الإسكان) لا تحتوي على أي عنصر من عناصر الفساد (وهو ما يجعل العقد قانوني) وهذا ما يجعله مقبولا من الناحية القانونية ، هذا بالإضافة إلى انه لا يوجد اعتراض على تداول هذه الشهادات في الأسواق .

تجربة شهادة الإسكان في تركيا

الرأي القانوني الذي أدلى به بروفيسور فهارانين عطار كلية علوم الدين ـ جامعة مارمادا ـ اسطنبول :

إن شهادات الإسكان لا تمثل نوعا من العقود في الفقه بل العكس من ذلك تقع في مجال عقود البيع والشراء .

فلقد تم إصدار هذه الشهادات (لحامله) وهذا يعني انه وبتسليم الشهادة للمشتري فان عمليه البيع والشراء قد اكتملت كما أن عملية تبادل الشهادات في الأسواق القانونية عملية مقبولة من الناحية القانونية .

تجربة شهادة الإسكان في تركيا



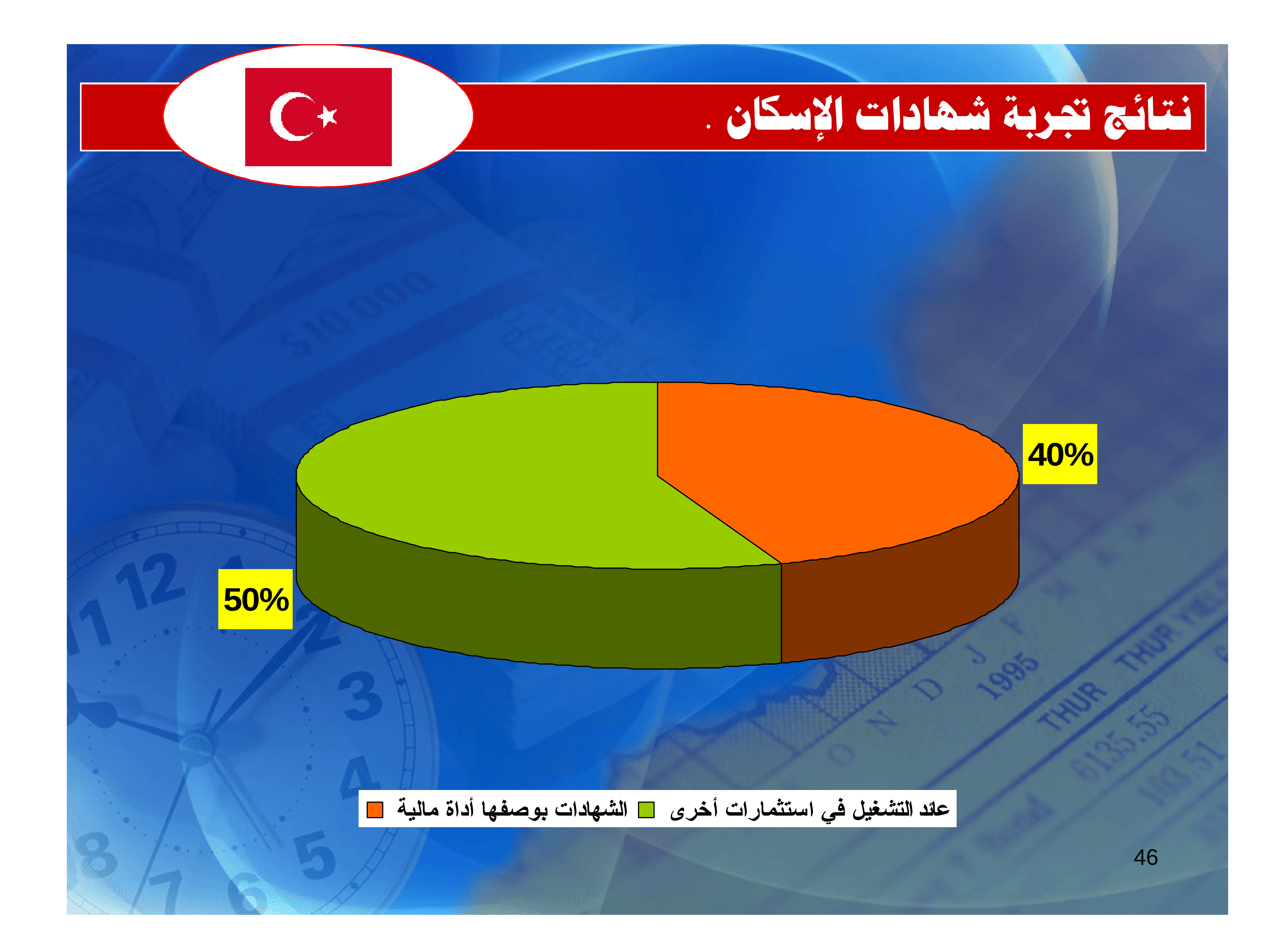
الرأي القانوني الذي أدلى به بروفيسور عبدالعزيز بانيدر المستشار القانوني لبيت البركة التركي للتمويل وحسب رأيه فإن شهادات الإسكان تصنيفها تحت عقود (الاستصناع) المعروفة وهي من العقود المقبولة من الناحية الفقهية.

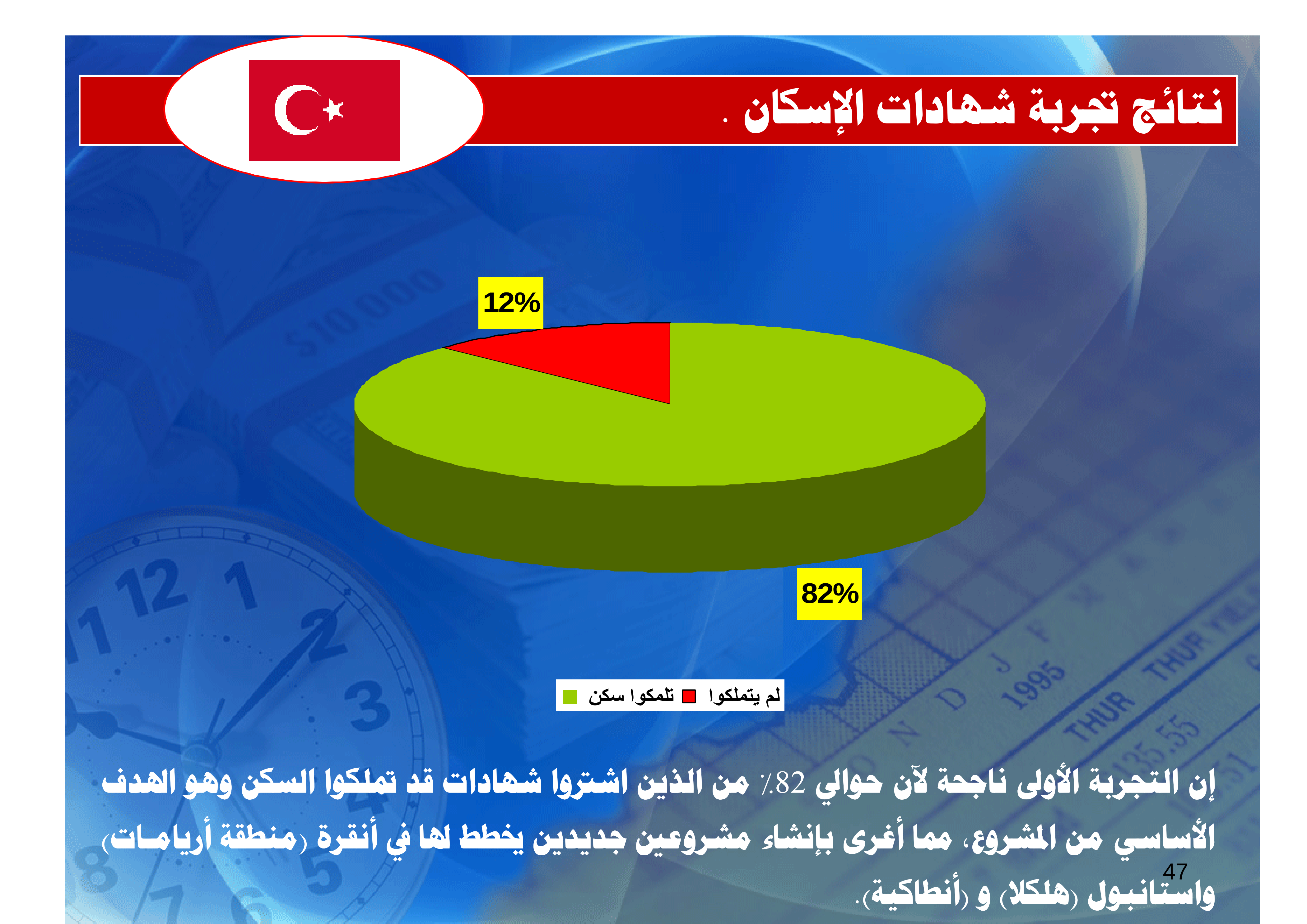
نتائج تجربة شهادات الإسكان .

بلغ عدد الشهادات التي أصدرت	250.000
عدد الشهادات التي استخدمت في بناء المساكن	200.824
عدد الشهادات التي بيعت نقداً	130.933
عدد الشهادات التي بيعت بالتقسيط	70425
عدد الشهادات التي لم تعد صالحة للاستعمال	49176
عدد الشهادات التي استخدمت في مجالات أخرى	49020
عدد الشهادات التي أرجعت من الذين أنسحبوا من شراء السكن	3116
عدد الشهادات التي تحولت لاستثمارات أخرى	45904
عدد الشهادات التي ما زالت موجودة عند أصحابها.	156

نتائج تجربة شهادات الإسكان .

شهادات أصدرت
بناء مساكن
بيعت نقداً
بيعت بالتقسيط
مجالات أخرى
انتهت صلاحيتها
شهادات مرتجعة
انسحاب من شراء السكن
استثمارات أخرى
موجودة عند أصحابها


نتائج تجربة شهادات الإسكان .
40%
50%
عائد التشغيل في استثمارات أخرى
الشهادات بوصفها أداة مالية



نتائج تجربة شهادات الإسكان .
12%
82%
لم يتملكوا
تلمكوا سكن
إن التجربة الأولى ناجحة لآن حوالي 82٪ من الذين اشتروا شهادات قد تملكوا السكن وهو الهدف
الأساسي من المشروع، مما أغرى بإنشاء مشروعين جديدين يخطط لها في أنقرة (منطقة أرياماـات)
واستانبول (هلكلا) و (أنطاكية).